

Årsredovisning

2013-01-01– 2013-12-31

Brf Skidtränaren 1

Org.nr 769624-0253



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2013-05-03 tomträtten till fastigheten Skidtränaren 1 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 4 flerfamiljshus med källare/suterräng och 3 våningar med övervägande bostäder på adresserna Terrängvägen 47-69. Fastigheten byggdes 1950.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2013-12-31 310 Kkr/år. Avtalet gäller till och med juni 2019.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4.598 kvm, varav 4.366 kvm utgör lägenhetsyta och 232 kvm lokalyta.

Föreningen har 73 lägenheter, varav 53 är upplåtna med bostadsrätt och 20 kvarstår som hyresrätt per 2013-12-31.

Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

- 60 st. 2 rum och kök
- 13 st. 4 rum och kök

Föreningen har 11 uthyrda lokaler och 18 parkeringsplatser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den underhållsplan/tekniska besiktning som är en del av den ekonomiska planen (som upprättades 2012). Enligt planen är renoveringsbehovet ca 5,5 Mkr inom den kommande 10-årsperioden. Finansiering av dessa renoveringar är redan gjort genom

upptagande av lån och inbetalda insatser/upplåtelseavgifter i samband med tillträdet.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-12-02.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser skett och 53 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt (varav 50 vid tillträdet den 3 maj och 3 därefter).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1.110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-06-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Ehmgren
Ledamot/ordf.

Marcus Boman
Ledamot/kassör

Jennie Gustafsson
Ledamot/sekr.

Maria Älloäng
Ledamot tom. 2013-12-31

Åsa Dammhag
Tjänstgörande ledamot från 2014-01-01

Hand Lindh
Suppleant

Revisor

Jörgen Götehed, BoRevision Sverige AB. <

Valberedning

Eva Björk
Marija Lundqvist

Styrelsens arbete under året

- Styrelsen har under året arbetat inför tillträdet av fastigheten och för att kunna genomföra ombildningen. Föreningen valde att anlita Ombildningskonsulten som ombildningskonsulter och Nordea som långgivare.
- Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.
- Avtal har tecknats med följande leverantörer: Deloitte (ekonomisk förvaltare), Åkerlunds (teknisk förvaltare), Pousette (städ), FA-tak (snöröjning), Svensk markservice (snöröjning), Bergs lås (låsfirma), Sita (sophämtning), Stokab (internet), Comhem (TV), Collector (inkasso), Nordeuropa (försäkring), BoRevision (revisor).
- Styrelsen har valt att koda om och byta ut samtliga lås till de allmänna utrymmena. En dyr engångskostnad, men ökar säkerheten.
- Dyra och illa fungerande sopkaruseller har bytts ut till sopkärl, vilket är en framtida besparing då sophämningsavgiften är mindre för kärl än karuseller.
- Föreningen har sålt två lägenheter.
- Vid lokalinventering hittades sju lokaler som kan användas för uthyrning. En av dem var en större lokal som nu inbringar föreningen 27,500kr/år.
- Styrelsen har fått tag på utrustningen till skyddsrummen som vid övertagandet var försvunnen.
- Föreningens hemsida har tagits fram och uppdateras av styrelsen.
- Styrelsen har skickat ut ett informationsbrev till de boende.
- Styrelsen har bytt fjärrvärmeavtal till en mer ekonomisk fördelaktig variant.
- En trädgårdsgrupp har bildats under året och har en egen lokal med införskaffade arbetsredskap.
- Beslut om höjd parkeringsavgift till 300kr/mån har tagits
- De boende inbjöds till föreningsdag med parkeringslotteri 2013-10-05. Kösystem för parkeringen skapades denna dag.
- Styrelsen beslöt att stänga grovsoprummen av kostnadsskäl och

bestämde att ersätta dem med en container istället på föreningsdagarna.

- En boende i föreningen har tagit uppgiften att klippa gräsmattorna under året.
- En ledamot avgick 2013-12-31.
- Styrelsen har haft sju protokollförda möten plus ett antal arbetsmöten 2013.

Framtida utveckling

- Föreningen säljer ytterligare tre lägenheter 2014.
- Eftersom föreningen har ett stort överskott av likvida medel och den största enskilda utgiften är räntan på föreningens lån, beslöt styrelsen att amortera 7,5 miljoner kronor vinter/vår 2014. Det innebär att 21,4% av föreningens lån nu är betalt. Räknet på ränteläget vid amorteringen gör föreningen i och med detta en årlig besparing på 291,000 kronor.
- Föreningen skall följa underhållsplanen.
- De boende inbjöds till föreningsdag 2014-04-12, container för grovsopor fanns vid tillfället.
- Fjärrvärmens separeras från familjebostäder och det installeras en ny värmeväxlare anpassad för föreningens behov. Arbetet började i april 2014. Likvida medel för detta finns i föreningen.
- Styrelsen har tecknat avtal med mälardalens entrémattor i maj 2014.
- Familjebostäder fortsätter hyra tillgänglighet till föreningens tvättstugor.
- Undermålig trappstädning innebär att styrelsen i maj 2014 tar in offerter från andra städleverantörer.
- Styrelsen fortsätter arbetet med att hyra ut lokaler/förråd.
- Anticimex utför en undersökning påbörjad i april 2014 då anmärkningar om råttspillning inkommit från boende.
- Rensning av cykelrum påbörjad i maj 2014.
- Åtgärder för fasadskada på hus 53-57 påbörjad i maj 2014. Likvida medel för detta finns i föreningen. X

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -472 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar med 543 Kkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet, vilket innebär att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 71 Kkr under 2013.

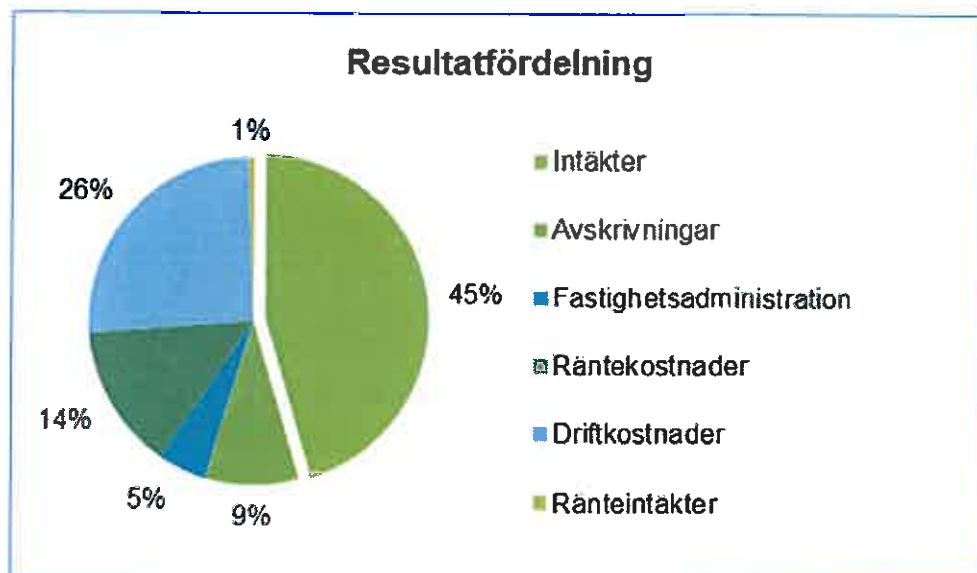
Det kan också nämnas att föreningen haft kostnader om ca 88 Kkr avseende upplåtelser av bostadsrätter, kostnader på 58 Kkr avseende styrelsearvode och sociala avgifter till styrelsen och ombildningsgruppen för nedlagt arbete med ombildningen samt över 116 Kkr i utgifter för byte av låssystem. Detta är engångskostnader som inte återkommer och i en analys av föreningens resultat ska man således ta hänsyn till det.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Styrelsen har beslutat om en oförändrad årsavgift för 2014. Hyrorna för hyresgäster är även de oförändrade år 2014.

Föreningen gör ingen avsättning till yttre reparationsfond utifrån att man gör avskrivning av föreningens byggnader (i enlighet med föreningens stadgar).

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.



Nyckeltal per bokslutsdagen	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	592
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 806
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 500
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,65
Fastighetens belåningsgrad, % *	43

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Årets resultat	-472.001
	<u>-472.001</u>
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-472.001
	<u>-472.001</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. 

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder. X

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 209 579	0
Övriga rörelseintäkter	2	484 456	0
		<u>2 694 035</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 439 570	0
Fastighetsförsäkring		-23 165	0
Fastighetskatt		-56 528	0
Fastighetsadministration	4	-285 355	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-543 032	0
		<u>-2 347 650</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		346 385	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		31 926	0
Räntekostnader		-850 312	0
		<u>-818 386</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		-472 001	0
Årets resultat		-472 001	0x

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>80 768 877</u>	<u>0</u>
		80 768 877	0
Summa anläggningstillgångar		80 768 877	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		345 362	0
Övriga fordringar		9 462	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>126 691</u>	<u>0</u>
		481 515	0
Kassa och bank		10 943 722	0
Summa omsättningstillgångar		11 425 237	0
SUMMA TILLGÅNGAR		92 194 114	0

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		55 508 739	0
		<u>55 508 739</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-472 001	0
		<u>-472 001</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>55 036 738</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		30 000 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>30 000 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		5 000 000	0
Leverantörsskulder		39 571	0
Övriga skulder	10	1 301 410	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	816 395	0
Summa kortfristiga skulder		<u>7 157 376</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 194 114	0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		35 000 000	0
		<u>35 000 000</u>	<u>0</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	346 385	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	543 032	0
Erhållen ränta mm	31 926	0
Erlagd ränta	-850 312	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 031	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-345 362	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-136 153	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	39 571	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	2 117 805	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 746 892	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-80 994 716	0
Förvärv av fastighetsförbättringar	-317 193	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 311 909	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	55 508 739	0
Upptagna långfristiga lån	35 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	90 508 739	0
Förändring av likvida medel	10 943 722	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	10 943 722	0

0x

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	5-15 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen. Fastighetsavgiften/fastighetsskatten erlades till säljaren, i samband med köpet av fastigheten, för den del av året som föreningen ägde fastigheten.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. 

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 201 037	0
	Hyresintäkter bostäder	855 642	0
	Hyresintäkter lokaler	123 840	0
	Hyresintäkter p-platser	31 732	0
	Övrigt	-2 672	0
		<u>2 209 579</u>	<u>0</u>

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Övriga fakturerade intäkter	484 456	0
		<u>484 456</u>	<u>0</u>

Övriga fakturerade intäkter avser vidarefakturerad kostnad för fjärrvärme och varmvatten samt ersättning för nyttjande av tvättstuga enligt köpeavtalet där det framgår att Familjebostäder ska betala en viss del av föreningens kostnader utifrån att föreningen försörjer Familjebostädernas fastigheter Utslagningen 1 och Slalomåkaren 1 med värme och varmvatten samt tillhandahåller tvättstuga för dem.

Not 3	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	55 746	0
	Städ	40 136	0
	Tomträttsavgäld	282 627	0
	Reparationer och underhåll	79 694	0
	Kabel-TV och bredband	40 383	0
	Fastighetsel	25 488	0
	Fjärrvärme	731 819	0
	Vatten	98 605	0
	Sophämtning	53 167	0
	Övriga driftkostnader	31 905	0
		<u>1 439 570</u>	<u>0</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Fastighetsadministration	2013	2012
	Försäljningskostnader	88 044	0
	Ekonomisk förvaltning	72 415	0
	Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	90 189	0
	Kostnader för inkassohantering	10 782	0
	Övriga administrativa kostnader	23 925	0
		<u>285 355</u>	<u>0</u>
Not 5	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp	81 311 909	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 311 909	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-543 032	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-543 032	0
	Utgående redovisat värde	80 768 877	0
	Redovisat värde byggnader	80 464 100	0
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	304 777	0
		<u>80 768 877</u>	<u>0</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 765 000	0
	varav byggnader:	31 632 000	0
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkring	11 439	0
	Upplupen kostnad tomträttsavgäld	77 550	0
	Upplupen kostnad ekonomisk förvaltning	24 141	0
	Övriga upplupna kostnader	13 561	0
		<u>126 691</u>	<u>0x</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	53 443 500	2 065 239	0	0
Årets förlust				-472 001
Belopp vid årets utgång	53 443 500	2 065 239	0	-472 001

Not 8 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	0	0
Amortering efter 5 år	30 000 000	0
	30 000 000	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013- 12-31
Nordea	rörligt	3,41	5 000 000	10 000 000
Nordea	2015-04-16	3,50	0	10 000 000
Nordea	2017-04-19	3,87	0	10 000 000
Nordea	2018-04-18	4,10	0	5 000 000
Avgår kortfristig del				-5 000 000
			5 000 000	30 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	202 406	0
Upplupen räntekostnad lån	207 631	0
Upplupen kostnad värme och el	337 001	0
Upplupna arvoden styrelse och revisor	47 364	0
Övriga upplupna kostnader	21 993	0
	816 395	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Övriga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Inre reparationsfond	1 293 176	0
Övrigt	8 234	0
	<u>1 301 410</u>	<u>0</u>

Vid tillträdet sattes av 30 Kkr för varje bostadsrätt som hade upplåtits då. Pengarna ska användas till renovering av bostadsrätterna.

Stockholm 2014-06-09



Peter Ehrngren



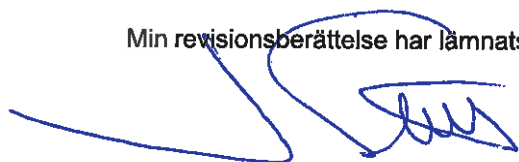
Marcus Boman



Jennie Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/6 2014.

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



Jörgen Götehed
Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skidtränaren 1, org.nr. 769624-0253

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skidtränaren 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Föreningen registrerades 2011 och förvärvade tomträtten i maj 2013. Årsredovisningar har inte upprättats för tidigare år. Granskningen visar inte att föreningen har bedrivit ekonomisk verksamhet före 2013

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skidtränaren 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar en förlust. I förvaltningsberättelsen anges med hänvisning till att föreningen gör avskrivningar och lydelsen i föreningens stadgar att ingen avsättning sker till yttre reparationsfond.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor, som inte är vald av stämman men är föreslagen som suppleant, har ersatt ordinarie revisor Susanne Korall.

Årsredovisningen och denna revisionsberättelse har inte avlämnats inom den tid som anges i föreningens stadgar.

Stockholm den 12 juni 2014

Jörgen Götehed
BoRevision